

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 14.11.2016	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0390 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Abrechnung des Sanierungsgebietes Ortskern Arheilgen

Vorlage vom: 14.10.2016

Beschlussvorschlag:

Der Sachbericht zur Abrechnung des Sanierungsgebietes `Ortskern Arheilgen` wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen: 0_Bericht_Abrechnung_gesamt_15-11-27_neu

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.10.2016:

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und Erhaltung historischer Siedlungsstrukturen hat die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt am 14. Mai 1987 den „Ortskern Arheilgen“ als klassisches Sanierungsgebiet im Sinne des damaligen Städtebauförderungsgesetzes (heute Baugesetzbuch) festgelegt. Die dazugehörige Satzung trat am 21. November 1987 in Kraft. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.10.2015 wurde das Sanierungsgebiet zum 01.01.2016 per Satzung aufgehoben.

Der Durchführungszeitraum betrug damit insgesamt rd. 29 Jahre.

In der Magistratsvorlage Nr. 2015/0428 vom 24.09.2015 wurden die Ziele sowie die durchgeführten Maßnahmen bereits beschrieben.

Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes gilt die Durchführung der gesamten Maßnahme als abgeschlossen. In diesem Fall ist gem. Ziffer 23 der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiliSE vom 01.07.2008 – eine Schlussabrechnung vorzunehmen.

In diese Gesamtabrechnung fließen unterschiedlichste Kosten- und Einnahmearten aus dem Verfahren sowie die bereitgestellten Fördermittel ein. Sie werden dann im Endergebnis saldiert.

Grundlage hierfür ist der „Leitfaden für die Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen in Hessen“ des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahre 2010, nach dem auch ein sog. Sachbericht sowie ein Abschlussbericht zu erstellen sind.

Folgende Kosten- und Einnahmearten sind danach zu beziffern:

Kosten für

- Vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung des Sanierungsgebietes
- Weitere Vorbereitungen z.B. Planungen
- Grunderwerb
- Bodenordnung
- Umzüge von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Spitzenfinanzierung bei Wohnungsneubau
- Verlagerung oder Änderung bei Betrieben
- Vor- und Zwischenfinanzierung
- Träger und Beauftragte
- Verbindlichkeiten zum Abrechnungstichtag

Diesen Kosten werden folgende Einnahmen in einem Sachbericht gegenübergestellt:

- Erlöse aus Grundstücksverkäufen
- Überschüsse aus Grundstücksbewirtschaftung

- Ausgleichsbeträge privater aber auch gemeindeeigener Grundstücke, soweit sie nicht öffentlichen Zwecken dienen
- Sonstige Einnahmen
- Bewilligte Städtebaufördermittel
- diverse Wertausgleiche von Grundstücken

Dieser Sachbericht mit Abrechnungsformular und entsprechenden Nachweisformularen sowie einem Abschlussbericht wurde der WI Bank mit Schreiben vom 02.12.2015 vorgelegt.

Mit Abrechnungsbescheid vom 06.07.2016 wurden die als Vorauszahlung bewilligten Städtebaufördermittel in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss umgewandelt.

Gegenüber der Vorlage ergab die Prüfung der Einzelpositionen eine Bilanz der Gesamtfinanzierung in Höhe von plus 168.579,- € ab. Der Überschuss ist zu 2/3 mit einem Betrag in Höhe von 111.501,- € an das Land Hessen sowie den Bund zu entrichten. Die Zahlung ist bereits erfolgt.

Bis zum Jahre 1993 hatten die jeweiligen Ämter unabhängig voneinander sog. Sanierungshaushaltsstellen eingerichtet, so dass es bis zu diesem Zeitraum kaum möglich war, den Stand der Gesamtfinanzierung zu erfassen. Erst mit Zusammenführung aller Haushaltsstellen im Stadtplanungsamt als mittelbewirtschaftende Stelle war eine Zusammenschau möglich. Die Umstellung auf die Doppik, die Neuorganisation vieler Ämter, z.T. auch in Eigenbetriebe und stetige Personalwechsel z.B. auf Grund von Verrentungen machten das Auffinden von Belegen, von Dokumentationen spezieller Vorgänge und der Beantwortung aufgetauchter Fragestellungen schwierig.

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen stellte ein völlig neues Aufgabenfeld dar. Hierzu wurde Herr Prof. Hagedorn vom Studienzentrum für europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft, Detmold herangezogen. Nachdem die Werte feststanden, wurde am 28.03.2012 eine öffentliche Veranstaltung in der Stadtteilschule Arheilgen durchgeführt, in der den Betroffenen – dem Baugesetzbuch entsprechend – eine vorzeitige, freiwillige Ablösevereinbarung mit abgezinsten Beträgen angeboten wurde.

Auf der Basis erklärender Erläuterungen in Einzelgesprächen durch das Büro „GSW“ – Gesellschaft für Stadtentwicklung und Städtebau mbH mit Sitz in Worms konnten 85% der gesamt zu erhebenden Beträge vorzeitig vereinnahmt werden. Die verbleibenden 15% werden nun nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben.

In Abstimmungsgesprächen zu einzelnen Fragestellungen stand auch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz stets hilfreich zur Verfügung.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und der Länge des Durchführungszeitraumes wurde seitens des federführenden Stadtplanungsamtes im Jahre 2010 mit der Erarbeitung der Gesamtabrechnung begonnen. Verwaltungsintern wurde eine Abrechnungsarbeitsgruppe, bestehend aus der Finanzverwaltung, dem Vermessungsamt, IDA sowie dem Revisionsamt gebildet. Unterstützt wurde die Bearbeitung durch die NH-ProjektStadt, die das zuständige Landesministerium auch bei der Erarbeitung des Abrechnungsleitfadens beraten hatte.

Die Abrechnungs-AG trat zu Anfang monatlich, später viertel- bis halbjährlich zusammen. Die jeweiligen Ämter arbeiteten intensiv interdisziplinär zusammen und trugen immer dazu bei, Fragen und Probleme zu beheben. Die NH-ProjektStadt hat vorbildlich beraten und auf der Grundlage von Informationen und Unterlagen der Verwaltung die Abrechnungsformulare und den endgültigen Sachbericht mit Abschlussbericht erarbeitet.

Sie stand außerdem beratend zur Seite, als die Prüfung der Gesamtabrechnung Rückfragen bei der WI-Bank aufgeworfen hatte und diese in einem Prüfungsgespräch mit dem Stadtplanungsamt und einem Rundgang durch das Fördergebiet ausgeräumt werden konnten.

Mit dem Abrechnungsbescheid gehen Zweckbindungsfristen von 25 Jahren für Erschließungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. die Messeler Straße oder das Bürgerhaus zum Goldenen Löwen einher.

Für kleinere Maßnahmen gilt eine Zweckbindungsfrist von 15 Jahren

Dezernat III

i.V.

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Anlage: Sachbericht zur Abrechnung
der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
"Ortskern Arheilgen Dezember 2015"

Darmstadt, 14.10.2016
61.1.2 kr Nst 3643